

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Инженерная школа природных ресурсов
Землеустройство и кадастры
Отделение геологии

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

Тема работы
Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (г. Томск) УДК 332.334:728.2(571.16)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У41	Гусев Глеб Олегович		

Руководитель ВКР

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Чилингер Лилия Наримановна			

КОНСУЛЬТАНТЫ:

По разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Вершкова Елена Михайловна			

По разделу «Социальная ответственность»

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Авдеева Ирина Ивановна			

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:

Руководитель ООП	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина Мария Викторовна			

Томск – 2018 г.

Запланированные результаты обучения по программе

Код	Результат обучения*	Требования ФГОС ВО, СУОС, критериев АИОР, и/или заинтересованных сторон
Общие по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры		
P1	Использовать основы философских знаний для формирования мировоззренческой позиции; анализировать основные этапы и закономерности исторического развития общества для формирования гражданской позиции.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-5, ОК-1, ОК-2), Критерий 5 АИОР (п. 1.1), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .
P2	Использовать основы экономических и правовых знаний в различных сферах деятельности.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-5, ОК-3, ОК-4). Критерий 5 АИОР (п. 1.1), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .
P3	Использовать коммуникативные технологии в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач межличностного и межкультурного взаимодействия.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-4, ОК-5). Критерий 5 АИОР (п. 2.2), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .
P4	Использовать методы самоорганизации и самообразования; работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-3, УК-6, ОК-6, ОК-7). Критерий 5 АИОР (п. 2.3; 2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .
P5	Использовать методы и средства физической культуры для обеспечения полноценной социальной и профессиональной деятельности; использовать приемы первой помощи, методы защиты в условиях чрезвычайных ситуаций.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-7, УК-8, ОК-8, ОК-9). Критерий 5 АИОР (п. 2.5), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .
P6	Осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-1, ОК-1). Критерий 5 АИОР (п. 2.1; 2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .
P7	Использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию; применять знания современных технологий проектных, кадастровых и других работ, связанных с землеустройством и кадастрами.	Требования ФГОС ВО, СУОС ТПУ (УК-2, ОК-2, ОК-3). Критерий 5 АИОР (п. 1.6; 1.2), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.009 Проведение землеустройства)
P9	Использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах; осуществлять мероприятия по	Требования ФГОС ВО (ПК-3, ПК-4). Критерий 5 АИОР (п. 1.3; 1.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> .

	реализации проектных решений по землеустройству и кадастрам.	Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.009 Проведение землеустройства)
P10	Проводить и анализировать результаты исследований в землеустройстве и кадастрах; участвовать во внедрении результатов исследований и новых разработок.	Требования ФГОС ВО (ПК-5, ПК-6). Критерий 5 АИОР (п. 1.4; 1.5), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.002 Деятельность в области инженерно-геодезических изысканий, 10.009 Проведение землеустройства)
P11	Изучать научно-техническую информацию, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости.	Требования ФГОС ВО (ПК-7). Критерий 5 АИОР (п. 2.4; 2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.009 Проведение землеустройства)
P13	Использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Требования ФГОС ВО (ПК-9). Критерий 5 АИОР (п. 1.5; 1.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.009 Проведение землеустройства)
Профиль Землеустройство		
P8	Применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости; использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.	Требования ФГОС ВО (ПК-1, ПК-2). Критерий 5 АИОР (п. 1.2; 1.3), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.009 Проведение землеустройства)
P12	Использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (ГИС и ЗИС).	Требования ФГОС ВО (ПК-8). Критерий 5 АИОР (п. 1.1; 2.2), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.009 Проведение землеустройства)
P14	Использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ, технической инвентаризации объектов капитального строительства, мониторинга земель и недвижимости.	Требования ФГОС ВО (ПК-10, ПК-11, ПК-12). Критерий 5 АИОР (п. 1.6; 2.6), согласованный с требованиями международных стандартов <i>EUR-ACE</i> и <i>FEANI</i> . Требования профессиональных стандартов (10.001 Деятельность в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, 10.002 Деятельность в области инженерно-геодезических изысканий, 10.009 Проведение землеустройства)

Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов <i>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</i>	
Перечень графического материала <i>(с точным указанием обязательных чертежей)</i>	Схема расположения земельных участков Чертеж земельного участка

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы <i>(с указанием разделов)</i>	
Раздел	Консультант
Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение	Вершкова Елена Михайловна
Социальная ответственность	Авдеева Ирина Ивановна

Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику	
---	--

Задание выдал руководитель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Чилингер Лилия Наримановна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У41	Гусев Глеб Олегович		

Министерство образования и науки Российской Федерации
федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Инженерная школа природных ресурсов

Землеустройство и кадастры

Бакалавриат

Отделение геологии

Период выполнения (осенний / весенний семестр 2017/2018 учебного года) _____

Форма представления работы:

Бакалаврская работа

(бакалаврская работа, дипломный проект/работа, магистерская диссертация)

**КАЛЕНДАРНЫЙ РЕЙТИНГ-ПЛАН
выполнения выпускной квалификационной работы**

Срок сдачи студентом выполненной работы:	июня 2018 г.
--	--------------

Дата контроля	Название раздела (модуля) / вид работы (исследования)	Максимальный балл раздела (модуля)
19.05.2018	Разработка пояснительной записки ВКР	5
25.05.2018	Разработка графической части ВКР	3
1.06.2018	Устранение недочетов работы	2

Составил преподаватель:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Чилингер Лилия Наримановна			

СОГЛАСОВАНО:

Руководитель ООП	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Козина Мария Викторовна			

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «ФИНАНСОВЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ, РЕСУРСОЭФФЕКТИВНОСТЬ И РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ»

Студенту:

Группа	ФИО
2У41	Гусев Глеб Олегович

Школа	ИШПР	Отделение школы (НОЦ)	Отделение геологии
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	Землеустройство и кадастры

Исходные данные к разделу «Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение»:

1. Стоимость ресурсов научного исследования (НИ): материально-технических, энергетических, финансовых, информационных и человеческих	Стоимость определялась по средней стоимости в Томске. Оклады в соответствии с окладами сотрудников по городу Томску.
2. Нормы и нормативы расходования ресурсов	Районный коэффициент – 1,3; Коэффициент дополнительной заработной платы – 0,079; Коэффициент к материалам – 1,2; Коэффициент к амортизации – 1,2; Коэффициент учитывающий накладные расходы – 0,135; Коэффициент учитывающий плановые накопления – 0,025.
3. Используемая система налогообложения, ставки налогов, отчислений, дисконтирования и кредитования	Единый социальный налог – 30%; Налог на добавленную стоимость – 18%.

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

1. Расчет затрат землеустроительной организации на выполнение работ по формированию земельного участка под многоквартирным жилым домом	- Определение видов и объемов работ; - Расчет затрат времени и труда по видам работ; - Расчет сметной стоимости выполняемых работ (с учётом заработной платы, материальных затрат, амортизации и иных расходов)
--	---

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Старший преподаватель	Вершкова Елена Михайловна	Старший преподаватель		

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У41	Гусев Глеб Олегович		

ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа	ФИО
2У41	Гусев Глеб Олегович

Школа	ИШПР	Отделение школы (НОЦ)	Отделение геологии
Уровень образования	Бакалавриат	Направление/специальность	Землеустройство и кадастры

Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

1. Характеристика объекта исследования (вещество, материал, прибор, алгоритм, методика, рабочая зона) и области его применения	Цель дипломной работы анализ процедуры образования и формирования на застроенной территории земельного участка под многоквартирным домом Рабочая зона – офисное помещение
1. Перечень законодательных и нормативных документов по теме	ЗК РФ, ЖК РФ, НК РФ, Федеральные законы и постановления

Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

1. Производственная безопасность 1.1 Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды 1.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды 1.3 Обоснование мероприятий по защите исследователя от действий опасных и вредных факторов	1.1 Анализ вредных факторов проектируемой производственной среды: 1.1.1 Шум 1.1.2 Освещенность 1.1.3 Микроклимат 1.1.4 Монотонность 1.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды : 1.2.1 Электробезопасность
2. Экологическая безопасность 2.1 Анализ возможного влияния объекта исследования на окружающую среду 2.2 Анализ влияния процесса исследования на окружающую среду 2.3 Обоснование мероприятий по защите окружающей среды –	2.1 Охрана окружающей среды 2.2 Охрана атмосферы Регламент утилизации люминесцентных ламп и батареек
3. Безопасность в чрезвычайных ситуациях 3.1 Анализ вероятных ЧС, которые может инициировать объект исследований 3.2 Анализ вероятных ЧС, которые могут возникнуть на рабочем месте при проведении исследований 3.3 Обоснование мероприятий по предотвращению ЧС и разработка порядка действия в случае возникновения ЧС.	Наиболее типичная ЧС – пожар. Необходимо предусмотреть ряд профилактических мероприятий технического, эксплуатационного и организационного характера, проведение противопожарных инструктажей
4. Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности: 4.1 специальные (характерные для проектируемой рабочей зоны) правовые нормы трудового законодательства; 4.2 организационные мероприятия при компоновке рабочей зоны	Функции охраны труда. Необходимо предусмотреть мероприятия по созданию условий для обеспечения безопасности труда, сохранения жизни и здоровья работающих, сокращения количества несчастных случаев Федеральный закон №197 «Трудовой кодекс Российской Федерации» от 30.12.2001

Дата выдачи задания для раздела по линейному графику

01.03.2018

Задание выдал консультант:

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Ассистент	Авдеева Ирина Ивановна			

Задание принял к исполнению студент:

Группа	ФИО	Подпись	Дата
2У41	Гусев Глеб Олегович		

Реферат

Выпускная квалификационная работа Гусев Г.О. на тему «Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (г. Томск)».

Работа содержит 80 листов, 3 приложения, 13 таблиц, 41 используемый источник литературы.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, земельный участок, межевой план, многоквартирный дом, объединение земельных участков, формирование земельного участка.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются земельные участки под многоквартирным жилым домом.

Предмет исследования - механизм формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом.

Целью настоящего исследования является формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом в городе Томске.

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы рассмотрены теоретические основы ведения кадастровой деятельности в отношении многоквартирных домов, проанализирован процесс предоставления земельных участков в общую долевую собственность при их формировании.

В результате работы был подготовлен межевой план по объединению земельных участков.

Выпускная квалификационная работа выполнена в текстовом редакторе Microsoft Word, графический материал выполнен в программном обеспечении AutoCAD и Microsoft PowerPoint.

Содержание

Введение	13
1. Аналитический обзор литературы	16
2. Нормативно- правовое регулирование формирования земельных участков.....	27
2.1. Основные принципы формирования границ земельных участков под многоквартирными домами	34
2.2 Особенности расчета нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами на основе кондоминиумов	37
3. Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (г. Томск)	38
3.1 Характеристика объекта исследования	38
3.2 Объединение земельных участков.....	40
3.3 Межевой план при объединении земельных участков	45
3.3.1 Текстовая часть межевого плана	48
3.3.2 Графическая часть межевого плана	49
4 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение	51
4.1 Виды и объемы работ	51
4.2.2 Расчет затрат труда	53
4.3 Расчет сметной стоимости проектируемых работ	53
4.3.1. Расчет затрат материалов.....	53
4.3.2 Расчет оплаты труда	55
4.3.3 Общий расчет сметной стоимости проектируемых работ	55

4.4 Вывод.....	57
5. Социальная ответственность	58
5.1 Анализ факторов производственной опасности	58
5.1.1 Шум на рабочем месте	59
5.1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны.....	61
5.1.3 Отклонение показателей микроклимата в помещении.....	63
5.1.4 Монотонный режим работы	65
5.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды ...	66
5.2.1 Электробезопасность	66
5.2.2 Экологическая безопасность	67
5.2.3 Безопасность в чрезвычайных ситуациях	69
5.3 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности	70
5.3.1 Специальные (характерные для проектируемой рабочей зоны) правовые нормы трудового законодательства.....	70
Заключение.....	73
Список использованной литературы.....	74
Приложение А	78
Приложение Б	79
Приложение В	80

Введение

На данный момент отношения по регулированию оборота земли в Российской Федерации продолжают формироваться, создавая много тем для дискуссий. К одной из наиболее актуальных тем можно отнести вопрос о правовом режиме и процессе формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом с последующей передачей земли в собственность жильцов. Данная тема касается значительного числа граждан Российской Федерации - собственников квартир и коммерческих помещений в многоквартирных жилых домах.

По всей России находится огромное число земельных участков под многоквартирными жилыми домами, однако далеко не все из них сформированы и стоят на государственном кадастровом учете в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

После формирования земельного участка, появляется возможность оформления земельного участка под многоквартирным жилым домом в собственность жильцов, а значит, жильцы многоквартирного жилого дома становятся полноправными собственниками участка под домом, и, как следствие, они получают дополнительные возможности для распоряжения своей общей землей.

Собственники квартир могут распределить между собой землю под наземную стоянку во дворе, построить или снести какие-нибудь элементы благоустройства, установить шлагбаум на въезде во двор или ограждение по всей территории. Кроме того, они могут обезопасить себя от точечной застройки, ведь нередко, если земля остается в муниципальной собственности, власти отдают её под строительство, что прямо противоречит интересам и комфорту жильцов близлежащих домов.

В то же время, вместе с правами возникают и обязанности. В частности, собственникам многоквартирного жилого дома придётся

самостоятельно решать вопросы обслуживания имущества - досуговые зоны, дороги и тротуары, парковочные места.

Актуальность работы обусловлена тем, что не сформированный земельный участок не может быть поставлен на государственный кадастровый учёт, а значит, не может быть предметом гражданско-правовых отношений. Как следствие - он не может быть передан в собственность жильцам

Целью данного исследования является формирование на застроенной территории земельного участка под многоквартирным жилым домом в городе Томске.

В соответствии с целью, мною были поставлены следующие задачи:

- провести анализ действующего законодательства по формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами;
- рассмотреть порядок формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом;
- сформировать земельный участок путём объединения пяти смежных земельных участков под многоквартирным жилым домом.

Объектами исследования являются пять земельных участков под многоквартирным жилым домом.

Предметом исследования, в свою очередь, является механизм формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом.

Теоретическая и методологическая часть исследования основана на различных законодательных актах и нормативных документов, регулирующих вопросы формирования земельных участков в Российской Федерации.

Нормативно-правовой базой исследования служили правовые и подзаконные акты, кодексы Российской Федерации и вводные законы к ним, различные федеральные законы, а также базовая учебная литература, обзоры и статьи, публикуемые в изданиях по тематике в области проведения

государственной регистрации недвижимости и формировании земельных участков под многоквартирными жилыми домами.

В дополнении, были использованы материалы докладов о достигнутых значениях показателей при оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления, отчеты о проведении специальных целевых программ в городе Томске.

1. Аналитический обзор литературы

Один из важнейших принципов современного земельного законодательства Российской Федерации - это принцип платности землепользования, в соответствии с которым любое использование земельного ресурса происходит на платной основе. Российская Федерация обладает по-настоящему огромным количеством земельных ресурсов, поэтому желание государственного аппарата пополнить федеральный и местные бюджеты за счёт увеличения количества налогоплательщиков и вовлечения в земельные правоотношения как можно большего количества землепользователей, является вполне объяснимым и обоснованным.

Одной из актуальных тем на сегодняшний день является тема правового режима и вопросы формирования придомовой территории и земельных участков (далее - ЗУ) под многоквартирными жилыми домами.

Придомовая территория многоквартирного дома – это земля вокруг многоквартирного жилого дома (далее - МКД), определенная и закреплённая землеустроительной и градостроительной документацией на данной территории.

Впервые факт безвозмездной передачи земельных участков, расположенных под жилыми домами в существующей застройке, в общую долевую собственность жильцов, был регламентирован в Федеральном законе №72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» от 15 июня 1996 года. В следующем году, был принят нормативный документ, определяющий процесс передачи земельных участков в собственность или аренду после установления границ этих земельных участков в натуре, основываясь на решении органов государственной власти и местного самоуправления.

После принятия Жилищного кодекса Российской Федерации в 2004 году, земельный участок под многоквартирным жилым домом стал характеризоваться как часть общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, которая принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Механизм перехода земельного участка под многоквартирным жилым домом в общую долевую собственность жильцов предусмотрен статьей 16 Федерального закона Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». При этом, необходимо чтобы вид разрешённого использования земельного участка документально соответствовал фактическому – «для эксплуатации многоквартирного дома». Возникновение права общей долевой собственности происходит в момент проведения государственного кадастрового учёта.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, сформированный до введения в действие ЖК РФ, и, в отношении которого проведён государственный кадастровый учёт, переходит бесплатно в собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

В случае, когда земельный участок под многоквартирным жилым домом и иными, входящими в состав объектами недвижимого имущества, не являлся сформированным (в отношении которого не был проведен государственный кадастровый учет) на момент введение в действие ЖК РФ, то собственники, проведя общее собрание, вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка под их многоквартирным домом. С момента формирования земельного участка, то есть проведения его государственного кадастрового учёта, этот земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность жильцов.

На основании этого, некоторые авторы, например, Ю.П. Свит, отмечают: «Для того чтобы осуществить передачу земельного участка в общую собственность собственников помещений многоквартирного дома, требуется установить границы земельного участка, провести кадастровый учёт».

По мнениям А.А. Лазаревского и С.А. Попова, «Сейчас право собственности на такой участок возникает на основе закона: участок, в отношении которого проведён государственный кадастровый учет, бесплатно переходит в их (жильцов) общую долевую собственность с момента кадастрового учета».

Аналогичной точки зрения придерживается и С.Н. Певницкий, отмечая, что «Право общей долевой собственности на земельные участки, в отношении которых государственный кадастровый учет произведен до введения в действия Жилищного кодекса Российской Федерации, возникло с марта 2005 года, тогда как право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельные участки, которые не были сформированы до введения в действие ЖК РФ возникает с момента их формирования и проведения кадастрового учета».

В настоящее время, существует два варианта перехода земельного участка в общую долевую собственность:

- земельный участок, на котором расположены многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является сформированным на момент введения в действие ЖК РФ (то есть до 1 марта 2005 года) и в отношении него проведен государственный кадастровый учет;
- земельный участок не является сформированным на момент введения в действие Жилищного кодекса.

Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом осуществляется органами государственной власти или органами

местного самоуправления. Определение положения границ и размеров земельного участка должно осуществляться в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Необходимо отметить, что право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (включая земельные участки) возникает благодаря закону, вне зависимости от момента проведения процедуры регистрации такого права, и носит право подтверждающий характер. Непосредственно важно, что это право возникает в силу закона и не требует вмешательства органов управления. Переход земли происходит совершенно бесплатно. Свидетельства о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок выдаче не подлежат.

Механизм государственного кадастрового учета земельных участков под многоквартирными домами затрагивает все смежные аспекты постановки земельного участка под многоквартирным жилым домом на государственный кадастровый учет. Очевидно, что на момент постановки земельного участка на государственный кадастровый учет требуется сформировать границы образуемого земельного участка и учесть правовые вопросы такой постановки. Необходимо выяснить, что будет основанием для постановки на государственный кадастровый учет данного объекта недвижимости, и в чем заключается актуальность данной процедуры на сегодняшний день.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - это процесс внесения в ЕГРН уникальных сведений об объектах недвижимости, подтверждающих существование этих объектов с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или же подтверждающих прекращение существования таких объектов. Кадастровый учет объектов недвижимости проводится для получения и систематизации информации о состоянии земель, находящихся на территории Российской Федерации.

В то время как право на земельный участок обычно не оспаривают, то вопрос размеров земельного участка под домом вызывает множество споров. Актуальность вопроса обоснована существованием различных правовых актов, определяющих процедуру и нормативы предоставления земельного участка под многоквартирным жилым домом.

Процесс образования земельного участка под многоквартирным домом регулируется не только Земельным, Градостроительным и Жилищным кодексами Российской Федерации, но и различными нормативно-правовыми актами РФ, среди которых Постановления Правительства РФ, Постановления президента РФ, федеральные законы и т.д. В общем, совокупность нормативно-правовых актов земельных отношений принято называть земельным законодательством, способным в полной мере дать ответы в данной сфере.

Рассмотрим статью 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации. В ней говорится об основаниях возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с данной статьей, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на следующих основаниях:

- решение органа государственной власти или органа местного самоуправления если участок предоставляется в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- договор купли-продажи, если участок предоставляется в собственность за плату;
- договор аренды, если участок предоставляется в аренду;
- договор безвозмездного пользования если участок предоставляется в безвозмездное пользование.

Если участок находится в государственной или муниципальной собственности и вид его разрешенного использования – «для строительства зданий, сооружений», то его продажа не допускается. Но есть исключения, предусмотренные в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса. Также, статьей 39.18 предусмотрено проведение аукционов по продаже таких земельных участков.

Земельный кодекс Российской Федерации является одним из важнейших нормативно-правовых актов, контролирующих процедуру формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом. Большей частью, он выделяет правовую основу для постановки такого земельного участка на государственный кадастровый учет.

Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации говорит о том, что собственникам помещений в многоквартирном жилом доме принадлежит и общее имущество в многоквартирном доме (на праве общей долевой собственности). К этому имуществу относится, например, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и другие, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и находящиеся на данном земельном участке объекты. Границы и предельные размеры земельного участка под многоквартирным жилым домом определены требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Если земельный участок под многоквартирным домом и другими входящими в состав такого дома объектами недвижимости, не сформирован до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, то на основании решения общего собрания жильцов дома, уполномоченный этим собранием человек имеет право обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом.

Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом берут на себя органы государственной власти или органы местного самоуправления.

После формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом, в момент проведения государственного кадастрового учета, данный земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность жильцов и собственников помещений.

Предполагаемая экономическая эффективность в виде увеличения поступления земельных платежей от сформированной территории многоквартирных домов изменилась, считает Зинатчина Г.Ф. из Государственного университета по землеустройству, г. Москва. Со вступлением в силу новых положений Налогового кодекса Российской Федерации с января 2015 года, согласно которым земельные участки под многоквартирными домами не являются объектами налогообложения, ею получена иная форма, выражающаяся в правовой, социальной, экологической и, в более широком понятии, экономической эффективности.

Процесс межевания земельных участков под многоквартирными домами на основании проектов планировки и межевания территории стимулирует разработку этих типов градостроительной документации, что в свою очередь, содержит потенциал для организации более эффективной системы управления территорией квартала и города в целом.

Проекты межевания территории позволяют улучшить и упорядочить эффективность управления земельными ресурсами, ведь в процессе разработки проектов затрагиваются вопросы об определении зон размещения объектов капитального строительства и местоположения земельных участков. При этом учитываются градостроительные регламенты и нормы отвода земельных участков для различных видов деятельности.

Наличие данной градостроительной документации по отношению к придомовой территории позволит сформировать земельные участки, которые

в дальнейшем могут быть использованы при организации парковочных мест для жителей и гостей дома, озеленения и благоустройства территории, а также размещения иных объектов, которые могут понадобиться для надлежащей эксплуатации и обслуживания дома.

Эти мероприятия необходимы для регулирования использования придомовых участков, которые зачастую используются для целей, прямо противоречащих интересам собственников и провоцирующих напряженные ситуации и конфликты.

После формирования границ земельного участка под многоквартирным жилым домом нужно обеспечить постановку этого земельного участка на государственный кадастровый учет.

С заявлениями о постановке на кадастровый учёт объектов недвижимости вправе обратиться любое лицо, а не только собственники помещений в данном доме.

Представляемые документы об осуществлении кадастрового учета земельного участка под многоквартирным домом должны содержать необходимую информацию, позволяющую установить, что данный земельный участок занят именно многоквартирным жилым домом.

Например, в решении органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка под многоквартирным домом, включаемом в состав приложений к межевому плану, необходимо указать однозначный в понимании вид разрешенного использования данного участка. В нашем случае - «для эксплуатации многоэтажного жилого дома».

В момент постановки на кадастровый учет земельного участка орган кадастрового учета выдает заявителю выписку из ЕГРН.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости является видом предоставления общедоступных реестровых сведений, внесенных в ЕГРН.

Выписка представляет собой документ, содержащий сведения об объекте недвижимости, необходимые для государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными жилыми домами сопровождается внесением сведений о вещных правах на такие земельные участки. Этим занимается орган кадастрового учета.

В строке «Сведения о правах» указываются:

- в поле вид права - «общая долевая собственность»;
- в поле сведения о правообладателе - «собственники помещений многоквартирного дома»;
- в поле особые отметки - «доля в праве пропорциональна размеру общей площади помещения».

При желании собственника возможна регистрация права общей долевой собственности. Имеет смысл внести запись о возникшем в силу закона праве в Единый государственный реестр недвижимости.

При государственной регистрации прав собственников помещений в многоквартирном жилом доме на общее имущество данного дома, необходимо предоставить следующие документы:

- заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности. Данное заявление подается лицом, уполномоченным общим собранием жильцов, или же представителем ТСЖ;
- документ, подтверждающий полномочия представителя собственников
- сведения о собственниках и принадлежащих им долях;
- правоустанавливающие документы на общее недвижимое имущество
- квитанция об оплате государственной пошлины.

На данном этапе формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом и проведение его государственного

кадастрового учета закончено. Земельный участок под домом переходит в общую долевую собственность жильцов бесплатно.

На данный момент вопрос о формировании и передаче земельного участка, расположенного под многоквартирным жилым домом однозначно не разрешен в действующем законодательстве, что приводит к образованию противоречивых разъяснений официальных органов и несогласованности арбитражной практики. Между тем этот вопрос имеет очень важное практическое значение. Как справедливо отмечают некоторые авторы, квартира в многоквартирном доме, взятая сама по себе, отдельно от дома, от общедомовых систем инженерного обеспечения, от земельного участка, не может рассматриваться как объект материальной собственности и, следовательно, как объект полноценного управления, эксплуатации и тем более развития.

Дело в том, что квартира может существовать как объект материальной собственности только, если физически существуют стены, крыша, перекрытия и т.д., что является общим имуществом жильцов дома. Это значит, что квартире, для того чтобы существовать, нужен сам дом, а дому, в свою очередь, требуется земельный участок.

Это говорит нам о том, что включение в состав права на квартиру доли в общем имуществе дома является необходимым и естественным механизмом.

На сегодняшний день, наше законодательство придерживается данной концепции, однако не настаивает на ней. Это значит, что данная процедура не подлежит обязательному порядку, ведь кадастровый учёт и последующее возникновение права на общую долевую собственность может быть инициировано непосредственно самими собственниками.

Необходимо отметить, что право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, включая земельный участок под домом, носит правоподтверждающий характер, появляется на

основании закона и не связано с моментом государственной регистрации этого права.

Это право возникает в силу закона и не требует каких-либо актов государственной власти. Переход земли осуществляется совершенно бесплатно и свидетельства о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не выдаются.

Сам по себе механизм формирования земельного участка не приводит к возникновению сложностей, однако регистрация доли в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома вызывает определенные неудобства. Это связано с тем, что оформление права общей долевой собственности на придомовые участки затруднено отсутствием особого порядка регистрации права на столь малые земельные участки. Удельная площадь на одного собственника может не превышать 1 квадратного метра.

2. Нормативно-правовое регулирование формирования земельных участков

Формирование земельных участков под многоквартирными домами является одной из наиболее актуальных тем в земельном и жилищном праве.

Механизм формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ) (ч. 1 ст. 36);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон к ЖК РФ) (ст. 16);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ);
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (далее - Вводный закон к ГрК РФ);
- Федеральный Закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ).

Градостроительным кодексом Российской Федерации регулируются следующие положения:

Статья 6 Федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» гласит: «Если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения и главой местной администрации

городского округа с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

Требования иных документов, якобы необходимых для утверждения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, не допускаются.

При установке границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами и иными, входящими в состав такого дома объектами, необходимо учитывать:

- красные линии;
- границы смежных земельных участков;
- проезды;
- естественные границы;
- границы отвода инженерно-транспортных коммуникаций.

Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общедолевою собственность собственникам помещений в многоквартирном доме бесплатно, определяется в зависимости от площади земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества. При этом необходимо учитывать прилегающие к ним территории, необходимые для обеспечения их функционирования, соблюдение требований градостроительных нормативов, противопожарную безопасность, санитарные разрывы и другие нормы, необходимые для соблюдения нормальных условий проживания, эксплуатации и доступа к этим объектам. Кроме того, необходимо учесть интересы граждан на смежные земельные участки и права собственников, пользователей и арендаторов этих участков и расположенных на них сооружений.

Принципы расчета нормативных размеров земельных участков, на которых расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав

такого дома объекты недвижимого имущества, закреплены в методике, утвержденной приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

В случае, если фактическая площадь земельного участка под многоквартирным жилым домом не соответствует нормативным размерам площади (меньше) бесплатно передаваемой в общую долевую собственность жильцов многоквартирного жилого дома, а увеличение размеров земельного участка за счёт присоединения смежных земельных участков невозможно, то границы передаваемого земельного участка под многоквартирным домом устанавливаются по фактически существующим границам.

Если имеет место сверхнормативная территория, то данная территория может быть передана собственникам помещений в многоквартирном доме в собственность (за плату), аренду или безвозмездное пользование. Однако стоит отметить, что для этого необходимо, чтобы данная территория не могла быть использована в качестве самостоятельного объекта недвижимости в соответствии с утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией.

Кроме того, если земельный участок предоставлен в пользование нескольким многоквартирным домам, возможно разделение такого участка на несколько смежных земельных участков. Для этого необходимо, чтобы полномочные представители собственников помещений этих домов совместно обратились в орган местного самоуправления с целью разделения земельного участка. Для этого им потребуется обратиться к кадастровому инженеру, для подготовки и предоставления проекта межевания для раздела земельных участков.

В соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации регулируются следующие положения.

Положения Земельного кодекса регламентируют образование земельных участков по первичному признаку, иначе говоря - вновь образуемых земельных участков. Жилищный кодекс, а также Федеральный Закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в свою очередь, регламентируют образование по вторичному принципу - земельных участков под существующей застройкой.

При формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом, участок образуется из земель, находящихся в собственности государства или муниципального образования. Категория земель - земли населенных пунктов, к которым относятся земли, предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских и сельских населенных пунктов должны быть отделены от земель других категорий. Границы населенных пунктов не должны пересекать и заходить за границы муниципальных образований, а также нарушать границы земельных участков, которые предоставлены в собственность гражданам или юридическим лицам. Такие границы населенных пунктов утверждаются в генеральных планах.

В статье 11.3. Земельного кодекса Российской Федерации сказано "образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления".

Необходимо выделить требования, которым должны соответствовать образуемые земельные участки. К ним относятся:

- соответствие предельных максимальных и минимальных размеров земельных участков действующим требованиям законодательства;
- земельный участок должен находиться в пределах границ населенных пунктов и муниципальных образований, т.е. он не может пересекать их границы;

- образование земельного участка не должно приводить к невозможности разрешенного использования расположенных на этом участке объектов недвижимости;
- не может быть выполнен раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков ограничения и обременения не позволяют эксплуатировать земельные участки в соответствии с их видом разрешенного использования;
- образование земельного участка не должно приводить к невозможности размещения объектов недвижимости и другим недостаткам, препятствующим рациональному использованию и охране земель, а также нарушать требования Земельного кодекса и других федеральных законов.

Статья 39.11 Земельного кодекса регулирует механизм подготовки и организации аукционов по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Также проводятся аукционы на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Данная статья регламентирует обязательные процедуры государственного кадастрового учета земельных участков непосредственно перед тем, как эти участки будут выставлены на торги, с обязательным указанием вида разрешенного использования – «для строительства (а позже - эксплуатации) многоквартирного жилого дома». В соответствии с этой статьей, данным вопросом занимается администрация города Томска и других субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации регламентируются следующие положения.

Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации говорит о том, что собственникам помещений в многоквартирном жилом доме принадлежит

и общее имущество в многоквартирном доме (на праве общей долевой собственности). К этому имуществу относится, например, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и другие, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и находящиеся на данном земельном участке объекты. Статья 39 Жилищного кодекса говорит о том, что ответственность за содержание общего имущества возлагается на собственников помещений в многоквартирном жилом доме и рассчитывается исходя из площади принадлежащих им помещений.

Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяются исходя из размера общей площади помещения, находящегося в собственности. Она равна отношению имущества, находящегося в собственности, к общему имуществу дома. При переходе права собственности доля сохраняется. Собственники не имеют возможности выделять в натуре свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, а также не могут отказаться от неё.

Процесс формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом начинается с проведения общего собрания собственников помещений в данном доме. Инициировать проведение собрания жильцов может любой из собственников помещений в доме. Необходимость проведения установлена в пункте 3 статьи 16 ФЗ №189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Порядок и правила проведения такого собрания установлены в статьях 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Такое собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме будет являться правомочным, если в нем примут участие собственники, составляющие минимум 50 процентов голосов от общего числа голосов. Решения такого собрания принимаются по принципу большинства голосов.

На собрании выбирается и уполномочивается лицо, которое должно будет обратиться в соответствующие органы власти с заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом и последующей передачей прав на него. В ходе собрания обсуждается и принимается решение, необходимо проводить протокол собрания.

В частных случаях, земельный участок под многоквартирным домом может быть обременен правом ограниченного пользования третьими лицами. К таким правам относятся, например, сервитут, а также различные ограничения и обременения.

Жилищный кодекс говорит о том, что при прекращении существования многоквартирного жилого дома (в случае его разрушения или сноса) за собственниками помещений сохраняется доля в праве общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом.

Собственники имеют право сами решать, каким образом управлять своим домом и собственностью. Проведя собрание и проголосовав, они могут выбрать одно из двух основных видов управления многоквартирным домом. Первый - это создание так называемого ТСЖ, товарищества собственников жилья, который организуется как на один, так и на несколько близлежащих домов. Вторым вариантом - это работа с управляющей компанией, которая также выбирается путем голосования на общем собрании.

Если земельный участок под многоквартирным домом и другими, входящими в состав такого дома, объектами недвижимости, не сформирован до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, то на основании решения общего собрания жильцов дома, уполномоченный этим собранием человек имеет право обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка под многоквартирным жилым домом. После того, как земельный участок сформирован, проводится его государственный кадастровый учет. Именно в этот момент земельный участок переходит

бесплатно в общую долевую собственность жильцов и собственников помещений.

2.1. Основные принципы формирования границ земельных участков под многоквартирными домами

Для того, чтобы сформировать границы земельного участка под многоквартирным жилым домом, необходимо учитывать расположение:

- красных линий;
- границ смежных жилых участков (если они есть);
- проездов;
- естественных границ земельных участков;
- границ зон инженерно-транспортных коммуникаций.

Все объекты, которые входят в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, также включаются в границы земельного участка.

При формировании границ земельных участков под многоквартирным жилым домом руководствуются следующими принципами:

- принцип необходимости соблюдения прав других лиц на пользование принадлежащими им объектами в границах земельного участка, частями подземного и надземного пространства; пешеходными проходами и проездами к таким объектам;
- принцип соблюдения границ земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, связанные с электро-, газо-, тепло-, и водоснабжением. Также необходимо соблюдать границы зон действия публичных сервитутов в пределах жилых кварталов, которые используются для обеспечения беспрепятственного обслуживания указанного имущества. Такие границы устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

- земельные участки общего пользования под площадями, проездами, автодорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами и пляжами не подлежат приватизации. В свою очередь, земельные участки, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд, не предоставляются в частную собственность;
- для определения нормативного размера земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность жильцов многоквартирного жилого дома необходимо учитывать площадь земельного участка под домом и иными входящими в состав дома объектами и прилегающим к ним территорию, необходимую для их функционирования и обслуживания. Должны соблюдаться требования градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и другим норм, которые обеспечивают нормальные условия для проживания в данном доме;
- в случае несоответствия фактических размеров земельного участка в существующей застройке нормативной площади, бесплатно передаваемой в общую долевую собственность, и отсутствия возможности увеличения площади за счет смежных участков, границы земельного участка под многоквартирным жилым домом устанавливаются по фактически существующим границам;
- возможность передачи сверхнормативной территории собственникам помещений определяется невозможностью использования такой территории в качестве самостоятельного объекта в соответствии с градостроительной документацией.

Основываясь на требованиях, указанных в Градостроительном и Земельном кодексе Российской Федерации, формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом включает следующие этапы:

- подготовка и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории;

- выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и осуществление государственного кадастрового учета земельного участка.

Подготовка проекта планировки проекта и межевания территории на земельный участок под многоквартирным жилым домом входит в компетенцию органов местного самоуправления.

В соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса Российской Федерации, федеральные органы исполнительной власти отвечают за формирование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации - за находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, а органы местного самоуправления - за участки, находящиеся в муниципальной собственности.

Пункт 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гласит: «В случае, если государственная собственность на земельный участок не разграничена, формирование такого земельного участка осуществляет орган местного самоуправления».

Проведение кадастровых работ осуществляется кадастровым инженером на основании заключаемого, в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерального Закона № 218-ФЗ, договора подряда на выполнение кадастровых работ по инициативе собственника земельного участка (заказчика). Вместе с тем заключить данный договор с кадастровым инженером вправе любое лицо.

Орган, предоставляющий земельный участок, принимает решение об образовании земельного участка, в том числе на основании обращения заинтересованного правообладателя земельного участка, в соответствии со статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.2 Особенности расчета нормативных размеров земельных участков под многоквартирными домами на основе кондоминиумов

Жилищный кодекс не дает четкого понимания размера «положенного» дому участка земли, указывая в ст. 36 лишь на то, что он включает «элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты». Однако статья отсылает к земельному законодательству и законодательству о градостроительной деятельности: «Размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности».

Так, согласно земельному кодексу, границы земельного участка определяются с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка. Таким образом, земельный кодекс также не определяет размеры ЗУ МКД. Указание на определение границ ЗУ содержится в ч. 4 ст. 43 Градостроительного кодекса: «Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий».

3. Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (г. Томск)

3.1 Характеристика объекта исследования

Объектом исследования являются пять земельных участков под многоквартирным жилым домом по адресу г. Томск, улица Яковлева, 15.

Многоквартирный жилой дом находится в Октябрьском районе города Томска. Район застройки принадлежит к историческому центру города, отличается развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.

Объект исследования - это 15-16 этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой. В трёх подъездах дома находятся 267 квартир, 3100 квадратных метров помещений общественного назначения и 103 парковочных места на подземной автостоянке.

На сегодняшний день, дом сдан и введён в эксплуатацию, однако, подземная автостоянка пока не может быть сдана. Это связано с тем, что на момент проверки соответствия построенного объекта недвижимости проекту, государственной инспекцией строительного надзора был выявлен ряд несоответствий. В данный момент застройщик устраняет недочёты. После сдачи парковки, собственник земельных участков сможет отказаться от них, и необходимо будет провести объединение земельных участков, чтобы сформировать земельный участок, который сможет быть передан в собственность жильцам.

Под многоквартирным домом находится пять земельных участков с кадастровыми номерами:

- 70:21:0100060:73 площадью 482 кв.м;
- 70:21:0100060:1662 площадью 1180 кв.м;
- 70:21:0100060:1665 площадью 767 кв.м;

- 70:21:0100060:171 площадью 1091 кв.м;
- 70:21:0100060:1518 площадью 1099 кв.м;

Все земельные участки относятся к землям населенных пунктов.

Земельные участки находятся в территориальной зоне ОЖИ. В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Томске, ОЖИ - это смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических районах. ОЖИ относится к общественно-деловым зонам.

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Ввиду расположения зоны ОЖИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться следующие требования по условиям охраны объектов культурного наследия, направленные на:

- сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки;
- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
- создания благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

«Многоэтажная застройка 11-16 этажей» не входит в виды разрешенного использования в зоне ОЖИ. Правила землепользования и застройки в данной зоне относит многоэтажную застройку 11-16 этажей к условно разрешенным видам использования.

Все земельные участки имеют условно разрешенный вид использования для строительства многоэтажного дома (11-16 этажей).

Условно разрешенные виды использования не относятся к основным, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок. Для установления условно разрешённого вида разрешенного использования участка требуется проведение дополнительных согласований через рассмотрение в комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования и публичные слушания.

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия могут включать требования по сомасштабности вновь возводимых и реконструируемых построек сложившемуся архитектурному окружению, архитектурно-художественным характеристикам объектов, определяемым особенностями декорирования фасадов, установкой малых архитектурных форм, характеру озеленения, приемам благоустройства и другим показателям, которые устанавливаются в описании режима использования зоны.

3.2 Объединение земельных участков

На данный момент земельные участки под многоквартирным жилым домом не объединены. Это связано с тем, что один из объектов - подземная автостоянка, ещё не сдан в эксплуатацию, а значит собственник пока что не может отказаться от земельных участков, ведь застройщик после окончания строительства абсолютно не заинтересован во внесении арендной платы за земельный участок или уплате земельного налога.

При застройке многоквартирных домов принято исходить из того, что под одним домом находится один земельный участок. Однако, точное количество земельных участков законодательно не регламентировано.

В статье 16 Вводного закона к Жилищному кодексу Российской Федерации говорится о земельном участке в единственном числе, а значит,

если исходить из буквального толкования закона, то для возникновения права собственности необходимо объединение земельных участков. В нашем случае, участки предоставлялись в разный временной период, в соответствии с этапами строительства.

После оформления земельного участка под многоквартирным жилым домом в собственность, жильцы многоквартирного жилого дома становятся полноправными собственниками участка, а значит, они получают дополнительные возможности распоряжаться своей общей землей. Собственники квартир могут распределить между собой землю под наземную стоянку во дворе, построить или снести какие-нибудь элементы благоустройства, установить шлагбаум на въезде во двор или ограждение по всей территории. Кроме того, они могут обезопасить себя от точечной застройки, ведь нередко, если земля остается в муниципальной собственности, власти отдают её под строительство, что прямо противоречит интересам и комфорту жильцов близлежащих домов.

В то же время, вместе с правами возникают и обязанности. В частности, собственникам МКД придётся самостоятельно решать вопросы обслуживания имущества - досуговые зоны, дороги и тротуары, парковочные места.

Объединение смежных земельных участков - это один из способов образования земельных участков, закрепленных в пункте 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с требованиями статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации, допускается объединение только смежных земельных участков, в результате чего образуется один земельный участок, а существование таких смежных участков прекращается. При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок, а в случае, если исходные земельные

участки принадлежат на праве собственности разным лицам, то у этих собственников возникает право общей собственности.

Также возможно объединение земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненного наследуемого владения или праве безвозмездного срочного пользования, но только если права на все соответствующие участки принадлежат одному лицу (пункт 5 статьи 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации). Возможно объединение земельных участков и в случаях, когда один или несколько участков обременены залогом. В этом случае право залога распространяется на весь образуемый земельный участок, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

В то же время необходимо учитывать, что законом установлен ряд требований к объединяемым земельным участкам, которым они должны соответствовать (в противном случае их объединение невозможно), а именно:

- объединяемые участки должны быть смежными;
- границы исходных земельных участков должны быть установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- характерные точки исходных земельных участков должны быть определены с надлежащей нормативной точностью (если точность определения ниже допустимого значения, потребуется уточнение границ соответствующего земельного участка);
- земельные участки должны относиться к одной категории земель (вид разрешенного использования может отличаться, так как для образованного участка он может быть выбран собственником);
- земельные участки должны находиться в одном муниципальном образовании (населенном пункте);

- участки, предоставленные на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и безвозмездного срочного пользования должны принадлежать одному правообладателю;
- должна быть обеспечена возможность сохранения разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
- должна быть обеспечена возможность продолжения использования земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования;
- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать иные требования, установленные ЗК РФ и другими федеральными законами;
- также, нельзя забывать о том, что образованный земельный участок должен соответствовать требованиям о предельных максимальных и минимальных размерах ЗУ.

Законодательное требование о соответствии земельных участков минимальным и максимальным размерам направлено прежде всего на обеспечение рационального использования земельных участков и представляется вполне логичным. Это связано с тем, что в случае отсутствия подобных ограничений было бы возможно бесконечное деление земельных участков, в результате которого могли бы появляться так называемые микроучастки, непригодные для полноценного использования. Как правило, появление земельных участков с чрезмерно большой площадью также не способствует их рациональному использованию. Именно это обстоятельство

является одной из главных причин применения законодателем ограничений, связанных с предельными размерами земельных участков.

Под многоквартирным жилым домом по адресу Яковлева, 15 находится пять земельных участков:

1) 70:21:0100060:171, площадью 1091 кв.м; Категория земель - Земли населённых пунктов; Вид условно разрешённого использования - для многоэтажной застройки 11-16 этажей.

2) 70:21:0100060:1665, площадью 767 кв.м; Категория земель - Земли населённых пунктов; Вид условно разрешённого использования - для многоэтажной застройки 11-16 этажей.

3) 70:21:0100060:1662, площадью 1180 кв.м; Категория земель - Земли населённых пунктов; Вид условно разрешённого использования - для многоэтажной застройки 11-16 этажей.

4) 70:21:0100060:73, площадью 482 кв.м; Категория земель - Земли населённых пунктов; Вид условно разрешённого использования - для многоэтажной застройки 11-16 этажей.

5) 70:21:0100060:1518, площадью 1099 кв.м; Категория земель - Земли населённых пунктов; Вид условно разрешённого использования - для многоэтажной застройки 11-16 этажей.

Данные земельные участки соответствуют всем необходимым требованиям для объединения.

Земельные участки находятся в зоне ОЖИ. Вид разрешенного использования «многоэтажная застройка 11-16 этажей» не входит в перечень видов разрешённого использования зоны ОЖИ. Однако присутствует в «Условно разрешённых видах использования».

Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (

видами) использования, которые определены как условно разрешённые применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

Требования для условно разрешённого вида использования:

- 1) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- 2) соблюдение прав владельцев смежно расположенных объектов недвижимости.

Результатом проведения работ по объединению пяти смежных земельных участков под многоквартирным жилым домом является межевой план.

3.3 Межевой план при объединении земельных участков

Формирование земельного участка, сопровождающееся описанием и удостоверением его границ, является обязательным условием его существования как объекта землепользования и имущественного права. Несформированный земельный участок - это земельный участок, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

Земельный участок считается сформированным, если в отношении него выполнены работы, необходимые для проведения государственного кадастрового учёта.

Результатом таких работ является межевой план земельного участка.

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны

сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Юридическим основанием подготовки межевого плана служат федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; приказ Министерства экономического развития РФ от 24 ноября 2008 г. N 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

В состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельного участка путем объединения земельных участков, включаются следующие разделы: «Общие сведения о кадастровых работах», «Исходные данные», «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», «Сведения об измененных земельных участках», «Сведения об уточняемых земельных участках», «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемым или измененным земельным участкам», «Сведения о частях земельных участков», «Заключение кадастрового инженера» и «Акт согласования местоположения границ». Также в состав включаются чертежи.

К сведениям, входящим в состав межевого плана, относятся:

- 1) сведения об образуемых земельных участках, необходимые для проведения государственного кадастрового учёта;
- 2) сведения о части или частях земельных участках, необходимые для проведения государственного кадастрового учёта участка или частей земельного участка;
- 3) новые необходимые для внесения в Единый Государственный Реестр Недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Межевой план состоит из текстовой и графической части.

В текстовой части указываются необходимые для внесения в Единый Государственный Реестр Недвижимости сведения о земельных участках - об использованной при подготовке данного плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

Так как сведения о местоположении характерных точек земельных участков под многоквартирным домом уже присутствуют в Едином Государственном Реестре Недвижимости, координаты новых характерных точек определять не требуется, а значит нет смысла проводить геодезическую съемку и составлять схему геодезических построений.

Графическая же часть отвечает за воспроизведение сведений кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого Государственного Реестра Недвижимости о соответствующем земельном участке. В ней указывается местоположение границ образуемых или участка/участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части. В данной работе местоположение границ не определялось, так как не определялись координаты новых характерных точек.

Площадью земельного участка, определенной с учётом требований, установленных в соответствии с Федеральным Законом №218 «О государственной регистрации недвижимости», «является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость».

3.3.1 Текстовая часть межевого плана

В текстовой части межевого плана принято указывать необходимые для внесения в Единый Государственный Реестр Недвижимости сведения о земельных участках - например, об использованной при подготовке данного плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетях.

Текстовая часть включает в себя следующие разделы:

- общие сведения о кадастровых работах;

В данном разделе указывается цель проведения кадастровых работ, основание для подготовки межевого плана, сведения о заказчике и о кадастровом инженерере.

- исходные данные;

В исходных данных указываются документы, использованные при подготовке плана, сведения о геодезической основе (система координат, названия пунктов и класс геодезической сети, координаты). Также в исходные данные вносятся сведения о средствах измерений: наименования приборов, реквизиты свидетельств о поверках.

При наличии на земельном участке объектов недвижимости указываются их кадастровые номера. Также указываются кадастровые или учетные номера частей исходных или уточняемых земельных участков.

- сведения о выполненных измерениях и расчётах;

Здесь указывается метод определения координат характерных точек границ (если имело место определение). Точности определения координат и площадей также указываются в данном разделе.

- сведения об образуемых земельных участках;

Данный раздел должен включать в себя сведения о характерных точках границ (координаты) и общие сведения об образуемых земельных

участках, такие как: адрес, категория земель, вид разрешенного использования, кадастровые номера объектов недвижимости на земельных участках и т.д.

- сведения об изменённых земельных участках;
- сведения об обеспечении доступа (прохода/проезда) к образуемым или изменённым земельным участкам;
- сведения об уточняемых земельных участках;
- сведения о частях земельных участков;
- заключение кадастрового инженера;
- акт согласования местоположения границ.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы, был подготовлен межевой план по образованию земельного участка путём объединения пяти смежных земельных участков. Разделы текстовой части межевого плана включены в состав приложений к ВКР.

3.3.2 Графическая часть межевого плана

Графическая часть межевого плана включает в себя следующие разделы:

- схема геодезических построений;

Данная схема содержит сведения о геодезическом обосновании. В ходе выполнения работы, координаты новых характерных точек не определялись, а значит геодезическая съемка не проводилась, и данная схема не составлялась.

- схема расположения земельных участков;

Данная схема предназначена для отображения местоположения земельных участков относительно смежных земельных участков, границ кадастрового деления (для земельных участков, занятых протяженными объектами), природных объектов и (или) объектов

искусственного происхождения (если отдельные части границы земельного участка совпадают с местоположением внешних границ таких объектов и сведения о таких объектах содержатся в ЕГРН), земельных участков или земель общего пользования.

- чертёж земельного участка;

На данном чертеже обозначаются: местоположение существующих, новых и прекращающих существование характерных точек границ.

- абрисы узловых точек границ земельного участка.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы была подготовлена схема расположения земельных участков и чертёж земельного участка. Чертежи выполнены в программе Auto CAD и включены в состав приложений к ВКР.

4 Финансовый менеджмент, ресурсоэффективность и ресурсосбережение

Образование и Государственный кадастровый учёт земельного участка, а также Государственная регистрация права на него представляют собой серьёзные экономические затраты. Расходы предусматриваются на реализацию землеустроительных и кадастровых работ, проводимых в рамках разработки проектной документации.

В данном разделе приводятся расчёт нормативной продолжительности и сметной стоимости подготовки документации на земельный участок, для последующего его кадастрового учёта и регистрации права на него. Цель расчётов – оценка экономической эффективности проведения данной работы.

4.1 Виды и объёмы работ

Для определения сметной стоимости был определён конкретный перечень работ, необходимых для образования и ГКУ земельного участка и ГРП на него

Перечень, объем и условия производства работ приведены в таблице 3.

Таблица 3- Виды и объем проектируемых работ

№	Виды работ	Объем		Условия производства	Вид оборудования
		Ед.изм.	Кол-во		
1	2	3	4	5	6
1	Подготовка технического задания на проектирование	лист	1	камеральный	ПЭВМ
2	Сбор исходных данных, необходимых для разработки проекта	лист	3	камеральный	ПЭВМ, сканер
3	Разработка Проекта планировки и межевания территории	лист	23	камеральный	ПЭВМ
4	Подготовка и оформление исходно-разрешительной документации на использование земельного участка для строительства линейного объекта	лист	3	камеральный	ПЭВМ

5	Разработка схемы расположения размещенного объекта на землях	лист	1	камеральный	ПЭВМ
6	Формирование технического плана на линейный объект, ГКУ и ГРП линейного объекта	лист	5	камеральный	ПЭВМ

4.2 Расчет затрат и времени по видам работ

4.2.1. Расчет затрат времени

Расчет затрат времени производился по формуле 1:

$$N=Q*N_{\text{ВР}}*K (1),$$

где: N – затраты времени, Q – объем работ, N_{ВР} норма времени из справочника сметных норм, K- коэффициент за не нормализованные условия. Результат расчетов затрат времени по видам работ приведен в таблице 4.

Таблица 4 – Расчет затрат времени по видам работ

№	Вид работ	Объем		Норма времени по СНН (Нвр)	Кэф-ты (К)	Итого времени на объем (N)
		Ед.изм.	кол-во (Q)			
1	2	3	4	5	6	8
1	Подготовка технического задания на проектирование	Лист	1	3,2	1,05	3,36
2	Сбор исходных данных, необходимых для разработки проекта	Лист	3	0,183	1	0,55
3	Разработка Проекта планировки и межевания территории	Лист	23	2,6	1	59,80
4	Подготовка и оформление исходно-разрешительной документации на использование земельного участка для строительства л.о.	Лист	3	0,8	1,15	2,76
5	Разработка схемы расположения размещенного объекта на землях	Лист	1	2,6	1	2,60
6	Формирование технического плана на л.о., ГКУ и ГРП л.о.	Лист	5	0,183	1,15	1,05

	Итого					70,12
--	-------	--	--	--	--	-------

4.2.2 Расчет затрат труда

В таблице 5 представлены результаты расчета затрат труда на каждый вид работ.

Таблица 5 - расчет затрат труда на каждый вид работ

№	Вид работ	Инженер по землеустройству
		Н чел/час
1	2.	3
1	Подготовка технического задания на проектирование	3,36
2	Сбор исходных данных, необходимых для разработки проекта	0,55
3	Разработка межевого плана	59,8
4	Подготовка и оформление исходно-разрешительной документации на использование земельного участка для строительства линейного объекта	2,76
5	Разработка схемы расположения размещенного объекта на землях	2,6
6	Формирование технического плана на линейный объект, ГКУ и ГРП линейного объекта	1,05
	Итого	70,12

4.3 Расчет сметной стоимости проектируемых работ

4.3.1. Расчет затрат материалов

Расчет затрат материалов и оборудования осуществлялся на основе рыночной стоимости в городе Томске необходимых материалов и оборудования, и их количества.

Таблица 6 – Материальные затраты

наименование материалов и их комплектующих	Единица измерения	Количество	Цена, руб.	Сумма, руб.
<i>Материалы при размножении и оформлении документации:</i>				
Картридж	шт.	2	2000	4000
Заправка цветного картриджа	шт.	5	1500	7500
Комплектующие и запчасти ПК	шт.	18	200	3600
Прочее	шт.	1	10000	10000
<i>Канцелярские и писчебумажные принадлежности:</i>				
Бумага	уп.	5	500	2500
канцелярские принадлежности	шт.	25	70	1750
Итого:				29350

Расчет затрат на приобретение оборудования представлен в таблице 7.

Таблица 7- Расчет затрат на приобретение специального оборудования

наименование материалов и их комплектующих	Единица измерения	Количество	Цена, руб.	Сумма, руб.
Персональный компьютер	шт.	1	35000	35000
Ксерокс WorkCentre 3025V NI	шт.	1	15000	15000
Сканер Canon CanoScan LiDE 220	шт.	1	6000	6000
<i>Итого:</i>				56000

Расчет амортизационных отчислений зависит от балансовой стоимости оборудования и его срока использования. Расчет амортизационных отчислений за смену приведен в таблице 8.

Таблица 8 – Расчет амортизационных отчислений

Наименование объекта основных фондов	Кол-во	Балансовая стоимость, руб.		Годовая норма амортизации, %	Сумма амортизации, руб./смену
		одного объекта	всего		
Персональная электронно-вычислительная машина	1	38600	38600	10	10,58
Письменный стол	1	9000	9000		2,47
Офисное кресло	1	5000	5000		1,37
Сканер HP Scanjet Pro 2500	1	6000	6000		1,64
Лазерный ксерокс WorkCentre 3025V NI	1	26500	26500		7,26
Стеллаж для хранения	1	8000	8000		2,19
ИТОГО					25,51
Итого за все время работы					299,13 руб.

Все время работы заняло 11,72 смен (согласно расчету затрат времени)

4.3.2 Расчет оплаты труда

Заработная плата сотрудника зависит от оклада и количества отработанного времени:

$$\text{Заработная плата} = \text{Часовая тарифная ставка} * \text{Норма времени} * \text{Поправочный коэффициент.}$$

Расчёт заработной платы представлен в таблице 9

Таблица 9- Расчет заработной платы 15672,79

Должность	Кол-во	Разряд	Часовая тарифная ставка, руб.	Норма времени на проведение мероприятия, час	Заработная плата с учетом надбавок, руб.
Инженер по землеустройству	1	2	170,45	70,73	12055,99
ИТОГО				70,73	12055,99

К заработной плате применяется районный коэффициент. Для города Томска на 2018 год он установлен в размере 1,3

С учётом дополнительной заработной платы (за счёт которой формируется фонд оплаты отпуска) формируется фонд заработной платы:
 $\Phi ЗП = ЗП + (ЗП * K_{дон}) = 12055,99 * 1,3 + (12055,99 * 1,3 * 0,079) = 16910,94 \text{ руб.}$

С учётом Единого социального налога формируется фонд оплаты труда: $\Phi ОТ = \Phi ЗП + (\Phi ЗП * K_{соц}) = 16910,94 + (16910,94 * 0,3) = 21984,22 \text{ руб.}$

4.3.3 Общий расчет сметной стоимости проектируемых работ

Базой для расчётов являются основные расходы, которые связаны с выполнением работ по проекту и подразделяются на полевые и камеральные работы. На эту базу начислены:

1. Накладные расходы. Затраты, связанные с организацией производства.

2. Плановые накопления. Затраты, необходимые для создания нормативной прибыли, которая используется для выплаты налогов и платежей от прибыли, а также для формирования чистой прибыли и создания фондов предприятия.
3. Резерв на непредвиденные работы и затраты предназначен для возмещения расходов, необходимость которых выявилась в процессе производства работ.

Общий расчёт сметной стоимости по формированию и Государственному кадастровому учёту земельного участка, а также Государственной регистраций права на него представлен в таблице 10.

Таблица 10- Общий расчет сметной стоимости землеустроительных и кадастровых работ

№	Статья основных расходов	Норма по ССН (Но,р,)	поправочный коэф.	Итого с учетом коэффициента, руб.
1	2	3	4	5
	Основные расходы			
1	Заработная плата	12055,99	Крайон=1,3	15672,79
2	Дополнительная з/п (7,9%)	15672,79	Кдоп=0,079	1238,15
3	Итого фонд заработной платы (ФЗП)			16910,94
4	Страховые взносы	16910,94	Кстр=0,3	5073,28
5	Фонд оплаты труда			21984,22
6	Материальные затраты	29350	Кмат=1	29350
7	Спецоборудование	56000	Кспец=1	56000
8	Амортизация	299,13	Камор=1	299,13
9	Резерв (3% от ФЗП)	16910,94	Крез=0,03	507,31
10	Итого основных расходов (ФОТ + Мат. Затраты + Амортизация)			51633,35
11	Накладные расходы (13,5%)		Кнр=0,135	6970,50
12	Итого основных и накладных расходов			58603,85

13	Плановые накопления		К _{пн} =0,025	1465,09
14	Итого сметная стоимость(резерв, плановые накопления, итого основных расходов)			60576,25
15	НДС		К=0,18	10903,73
16	Итого с учетом НДС			71479,98

4.4 Вывод

В ходе выполнения данного раздела выпускной квалификационной работы:

- определены виды и объёмы работ по образованию и Государственному кадастровому учёту земельного участка, а также государственной регистрации права на него;
- произведён расчёт затрат времени и труда по видам работ;
- рассчитана общая сметная стоимость работ (с учётом заработной платы; материальных затрат; амортизации; и иных расходов).

Итоговая стоимость с учётом НДС составила 71479,98 рублей.

5. Социальная ответственность

Объектом исследования является земельный участок под многоквартирным домом по адресу город Томск, ул. Яковлева 15

В данной работе проводится анализ нормативно правовой базы, основывающей ведения кадастрового учета, в области постановки государственный кадастровый учёт земельных участков под многоквартирными домами. Сформирован земельный участок под многоквартирным жилым домом. Определена значимость проведения процедуры государственного кадастрового учета в отношении земельного участка под многоквартирными жилыми домами

В процессе выполнения требуемой работы, значительная часть приходится на проверку документации и обработку данных. Такой вид работы выполняется в помещении с компьютерами. Уровень работоспособности человека напрямую зависит от условий труда. Условия труда - совместные факторы производства сред и трудовых процессов, оказывающих воздействие на работоспособность и здоровье человека.

5.1 Анализ факторов производственной опасности

Подготовительный этап работы заключается в сборе, анализе и систематизации статистических данных.

Производственная безопасность выделяет ряд определенных показателей, которые являются факторами производственной опасности:

1. Шум
2. Освещенность
3. Микроклимат
4. Монотонность

5.1.1 Шум на рабочем месте

В системе мер по обеспечению защиты от шума на производстве большое значение имеет нормативно-техническая документация. Она состоит из документов, которые устанавливают требования к шумовым характеристикам мест пребывания людей и методов контроля этих характеристик; методов установления шумовых характеристик источников шума (машин, оборудования, механизированного инструмента) и тд. Основопологающим документом, устанавливающим классификацию шумов, допустимые уровни шума на рабочих местах, общие требования к защите от шума, является ГОСТ 12 1.003—83, а так же СанПиН 2.2.4/2.1.8.562-96.

В данной работе шум возникает при работе ламп импульсного нагрева, вентиляции персонального компьютера и при воздействии внешних факторов.

Шум классифицируется по:

- 1) характеру спектра: широкополосный шум и тональный шум;
- 2) по временным характеристикам: постоянный шум и непостоянный шум (импульсный, колеблющийся, прерывистый).

В результате шума в рабочем помещении у рабочего может появиться: снижение внимания, уменьшение скорости психических реакций, увеличение расхода энергии на выполнение поставленных работ. А соответственно, в результате этого понижается производительность труда и качество выполняемых работ.

Для того чтобы этого избежать, при организации рабочего места следует проводить мероприятия по снижению уровня шума до допустимых значений. Данные значения прописаны для всех видов трудовой деятельности в ГОСТ 12.1.003-83.

Допустимый уровень шума - это уровень, который не вызывает у человека значительного беспокойства и существенных изменений

показателей функционального состояния систем и анализаторов, чувствительных к шуму.

Нормируемыми параметрами постоянного шума на рабочих местах являются уровни звукового давления L , дБ, в октавных полосах со среднегеометрическими частотами: 31,5; 63; 125; 250; 500; 1000; 2000; 4000; 8000 Гц.

Проектная деятельность имеет соответствующие допустимые уровни звукового давления для рабочих помещений. Они приведены ниже в таблице 11.

Таблица 11 - Допустимые уровни звукового давления (ГОСТ 12.1.003-83* с дополнениями 1989 г.)

Вид трудо- вой деятель- ности, рабочие места	Уровни звукового давления, дБ, в составных полосах со среднегеометрическими частотами, Гц									Уровни звука и экв. уровни звука, дБА
	31, 5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	
Научно-исследовательская, проектная деятельность	86	71	61	54	49	45	42	40	38	50

В соответствии с ГОСТ 12.1.003—83 защита от шума должна достигаться разработкой шумобезопасной техники, применением средств и методов коллективной защиты по ГОСТ 12.1 029—80 и применением средств индивидуальной защиты по ГОСТ 12 4 051—78, а также строительно-акустическими методами.

Средства и методы защиты от шума, применяемые на рабочих местах подразделяются на средства и методы коллективной защиты и средства индивидуальной защиты.

Коллективная защита от шума включает в себя:

- снижение шума в источнике;
- строительно-акустические мероприятия;
- применение звукоизоляции.

К средствам индивидуальной защиты от шума относят противοшумные вкладыши, а также возможность сокращать время пребывания в рабочих условиях чрезмерного шума.

5.1.2 Недостаточная освещенность рабочей зоны

Освещение рабочего места — важнейший фактор создания нормальных условий труда. Естественное освещение по своему спектру является наиболее приемлемым, но не всегда его оказывается достаточно. Это связано и с режимом работы. Обычно применяется общее и комбинированное освещение.

Нормы освещенности рабочих мест, помещений, территорий устанавливаются СНиП 23-05-95 «Строительные нормы и правила. Нормы проектирования. Естественное и искусственное освещение». СНиП разделяет все работы по разрядам и подразядам зрительных работ, дает их

характеристики и устанавливает нормы освещенности. Недостаточная и высокая освещенность ведет к утомлению зрения, физической усталости организма

Существуют таблицы с указанием оптимального количества Лк для объектов всех типов. В таблице 12 приведены показатели норм освещенности офисных помещений.

Таблица 12 - Нормы освещенности офисных помещений

Вид помещения	Норма освещенности согласно СНиП, Лк
Офис общего назначения с использованием компьютеров	200-300
Офис большой площади со свободной планировкой	400
Офис, в котором осуществляются чертежные работы	500
Зал для конференций	200
Эскалаторы, лестница	50-100
Холл, коридор	50-75
Архив	75
Кладовая	50

В качестве источников света для освещения помещения используются

люминесцентные лампы, которые обладают большим сроком службы и высокой световой отдачей.

На рабочей поверхности должны отсутствовать резкие тени, которые создают неравномерное распределение поверхностей с различной яркостью в поле зрения, искажает размеры и формы объектов различия, в результате повышается утомляемость и снижается производительность труда.

Допустимые значения минимально необходимой освещенности рабочих поверхностей в производственных помещениях приведены в таблице 1 нормативного документа СНиП 23-05-95* (СП 52.13330.2011).

Согласно СНиП 23-05-95* (СП 52.13330.2011), в процессе выполнения экспериментальной части выпускной квалификационной работы бакалавра, производились зрительные работы, относящиеся к 3 разряду - высокая точность, наименьший размер объекта различения 0,3 - 0,5 мм, подразряд работы - в, контраст объекта различения с фоном - большой, характеристика фона - темный, значение комбинированного освещения 600 Лк. Значение показателя ослеплённости (Р) не более 20, а коэффициента пульсации (Кп) не более 15 %.

Коэффициент естественного освещения (КЕО) при верхнем или комбинированном освещении равен 3%, при боковом - 1,2%.

При выполнении работы все необходимые требования были соблюдены.

5.1.3 Отклонение показателей микроклимата в помещении

В процессе труда в производственном помещении человек находится под влиянием определенных метеорологических условий, или микроклимата — климата внутренней среды этих помещений. К основным нормируемым показателям микроклимата воздуха рабочей зоны¹ относятся температура ($t_{в}, ^\circ\text{C}$), относительная влажность (ср, %), скорость движения воздуха (U , м/

с).

Существенное влияние на параметры микроклимата и состояние человеческого организма оказывает также интенсивность теплового излучения (1, Вт/м²) различных нагретых поверхностей, температура которых превышает температуру в производственном помещении.

На рабочих местах прежде всего должны быть созданы нормальные микроклиматические условия. Для человека одинаково опасны переохлаждения, вызывающие простудные заболевания, и перегревы, ведущие к снижению работоспособности, тепловым ударам. Величины показателей микроклимата устанавливаются СанПиН 2.2.4.548-96 «Гигиенические требования к микроклимату производственных помещений». В зависимости от категории нагрузки (работ), теплого или холодного периода года в помещениях должны поддерживаться определенные значения температуры воздуха, температуры поверхностей оборудования, относительной влажности и скорости движения воздуха. В настоящем проекте принимаем категорию 1— 6, к которой относятся работы с интенсивностью энергозатрат 121 -150 ккал/час, производимые сидя, стоя или связанные с ходьбой и сопровождающиеся некоторым физическим напряжением

Таблица 13 — Оптимальные нормы микроклимата для рабочего места операторского типа (в соответствии с ГОСТ 12.1.005-88)

Период года	Категория работ по уровню энергозатрат, Вт	Температура воздуха, °С	Температура поверхности, °С	Относительная влажность воздуха, %	Скорость движения воздуха, м/с
Холодные	Ia (до 139)	22-24	21-25	60-40	0,1

й					
Теплый	Ia (до 139)	23-25	22-26	60-40	0,1

Для поддержания оптимальных параметров микроклимата в рабочей зоне применяют следующие основные мероприятия: механизацию и автоматизацию технологических процессов, защиту от источников теплового излучения, устройство систем вентиляции, кондиционирования воздуха и отопления. Так же необходимо содержать помещение в чистоте, делать влажную уборку ежедневно, и проветривать помещение.

5.1.4 Монотонный режим работы

Работа с компьютером характеризуется значительным напряжением и нервно — эмоциональной нагрузкой оператора, высокой напряженностью зрительной работы и достаточно большой нагрузкой на мышцы рук при работе с клавиатурой. В процессе работы с компьютером необходимо соблюдать правильный режим труда и отдыха.

Согласно СанПиН 2.2.2.542-96 длительность работы для инженеров составляет не более 6 часов. После каждого часа работы за компьютером рекомендуется делать перерыв на 5-10 минут. Необходимы упражнения для глаз и для всего тела.

В настоящее время разработаны документы, регламентирующие правила пользования дисплеями. Среди наиболее безопасных выделяются мониторы с маркировкой Low Radiation, компьютеры с жидкокристаллическими экранами и мониторы с установленной защитой по методу замкнутого круга. Для снижения воздействия дисплеев рекомендуется работать на дисплеях с защитными экранами и фильтрами.

При камеральных работах психофизическим вредным фактором является монотонный режим работы, который вызывает повышенную утомляемость, головную боль и т.д.

Мероприятия по созданию безопасных условий труда:

- совершенствование технологических процессов с целью уменьшения влияния монотонности труда;
- обеспечение оптимальной информационной и двигательной нагрузок;
- повышение уровня бодрствования, увеличение эмоционального тонуса и мотивации.

5.2 Анализ опасных факторов проектируемой производственной среды

5.2.1 Электробезопасность

Кроме бесспорно огромных технических возможностей, любые электрические системы (в случае неправильного их устройства или нарушения правил эксплуатации) способны нести и опасность, которая может заключаться в:

- непосредственном поражении человека электрическим током;
- создании факторов, вредных для здоровья при длительном воздействии (электромагнитных и акустических излучений, вибраций, пульсаций светового потока и т.п.);
- выходе из строя более или менее дорогостоящего оборудования, в том числе приборов и механизмов, неисправность которых может привести к катастрофическим последствиям;
- воспламенении пожаро- и взрывоопасных зон.

В связи с этим разработана система технических и организационных мероприятий, призванная путём перекрестного контроля и многократной

перестраховки минимизировать вероятность возникновения аварийных ситуаций, даже в случае ошибки отдельного человека или разрушения отдельного элемента какой-либо конструкции (прибора). К организационным мероприятиям относятся надлежащий допуск и надзор за работами в электроустановках, оформление их начала, окончания и перерывов соответствующими документами и устными распоряжениями и строгое определение лиц, имеющих право на те или иные работы, руководство ими или выдачу нарядов и распоряжений, а также обеспечение обучения персонала и регулярного контроля его знаний и здоровья. К техническим - грамотное отключение/ включение оборудования, замки, ограждения и предупреждающие надписи, обеспечение качественной изоляции и заземления (зануления, выравнивания потенциалов) и регулярной их проверки, всевозможная защитная и оповещающая автоматика, а также чёткое дифференцирование помещений и территорий по степени той или иной опасности, а оборудования по классу защиты: для определения допустимости эксплуатации определенных электроприборов в определенных местах.

5.2.2 Экологическая безопасность

Проектирование, строительство, реконструкция городов и других населенных пунктов должны соответствовать требованиям статьи 11 Закона РСФСР "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" и настоящего Закона, обеспечивать наиболее благоприятные экологические условия для жизни, труда и отдыха населения. Промышленные, транспортные предприятия, сооружения, транспортные магистрали и другие хозяйственные объекты должны размещаться таким образом, чтобы исключить неблагоприятное влияние вредных факторов на здоровье и санитарно-бытовые условия жизни населения. При планировании и застройке городов и других населенных пунктов должны предусматриваться

санитарная очистка, обезвреживание, утилизация, складирование, экологически безопасное удаление, переработка либо захоронение коммунально-бытовых отходов.

Охрана окружающей среды - это комплекс мер, которые предназначены для того, чтобы ограничить отрицательное влияние человеческой жизни и деятельности на природу.

Строительство и отвод земель под строительство являются одними из главных антропогенных факторов, влияющих на окружающую среду. Воздействие на окружающую среду происходит как во время самого строительства, так как оно нуждается в достаточном количестве сырья, стройматериалов, энергетических, водных и других ресурсах, так и при эксплуатации уже построенных объектов. К основным факторами, загрязняющим окружающую среду на этапе строительства относятся:

- земляные работы;
- материалы, используемые для строительства;
- если строительство происходит на ранее застроенной территории, то при демонтаже производится большое количество мусора, пыли и других отходов;
- побочные продукты пользования строительной техникой;
- также сюда относится шумовое и вибрационное воздействие на окружающую среду и на человека.

После окончания строительства, при эксплуатации зданий появляются всё новые проблемы: нарушение режима освещенности солнцем поверхности земли (инсоляция), нарушение ветрового, гидрологического режима территории, уменьшение количества растительности, загрязнение почвы, воды, запыление, тепловое загрязнение и т.п. Всё это создает необходимость разработки специальных природозащитных мероприятий , направленных на обеспечение экологического равновесия, а так же устойчивого развития районов строительства и прилегающих территорий.

На каждом этапе строительства осуществляется ряд мероприятий, направленных на снижение вредных воздействий на окружающую среду.

Строительство любого объекта начинается с комплексного изучения площадки застройки. Для этого, в отношении экологической безопасности, проводятся инженерно-экологические изыскания, которые выполняются для обоснования строительства или иной хозяйственной деятельности с целью предотвращения, снижения или ликвидации неблагоприятных экологических, и связанных с ними, социальных, экономических и других последствий, сохранения оптимальных условий жизни населения.

Также совершенно очевидно, что должны проводиться мероприятия, направленные на сбор и дальнейшую переработку отслуживших батареек и энергосберегающих ламп. На территории Томска, сбором и обезвреживанием ртутьсодержащих ламп, занимаются следующие предприятия: ОАО «Полигон», ООО Научно- производственное предприятие «ЭКТОМ». Использованные батарейки можно сдать, например, в Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области по адресу проспект Кирова, 14. Не лишним будет проводить сборы макулатуры с последующей передачей в многочисленные пункты приёма макулатуры.

5.2.3 Безопасность в чрезвычайных ситуациях

При работе в компьютерном помещении возможно возникновение пожара. Как правило, данный вид чрезвычайной ситуации может возникать из-за неисправности технического оборудования, из-за человеческого фактора (поджог), а также несоблюдения правил техники безопасности. Для того чтобы это избежать, разрабатываются необходимые меры предосторожности.

В целях пожарной безопасности на предприятии на каждом этаже должны размещаться не менее двух ручных огнетушителей. Для тушения

пожара на установках, находящихся под напряжением, можно пользоваться только углекислотными или порошковыми огнетушителями, например, углекислотными огнетушителями типов ОУ-2, ОУ. Так же помимо ручных огнетушителей, на каждом этаже должно располагаться противопожарное оборудование: пожарный шкаф, где находится пожарный рукав, а также пожарный щит.

Огнетушитель необходимо размещать на каждые 100 м² площади в здании, согласно правилам пожарной безопасности. Также обязательно на каждом этаже здания должен висеть план эвакуации при пожаре. Если вдруг все же возгорание произошло, то при пожаре первый работник, который обнаружил пожар или признаки горения, немедленно должен сообщить по телефону «01» или «112» в пожарную охрану и сотрудникам охраны. Также работники могут по возможности приступить к тушению пожара имеющимися огнетушителями или с помощью пожарного крана. Если вдруг невозможно организовать тушение пожара, то все сотрудники должны немедленно покинуть здание, руководствуясь планом эвакуации. При соблюдении всех установленных норм и правил, пожароопасность сводится к минимуму.

5.3 Правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности

5.3.1 Специальные (характерные для проектируемой рабочей зоны) правовые нормы трудового законодательства

Охрана труда - система обеспечения безопасности жизни и здоровья работников в процессе трудовой деятельности, включающая правовые, социально-экономические, санитарно-гигиенические, психофизические, лечебно-профилактические, реабилитационные и иные мероприятия. Функциями охраны труда являются исследования санитарии и гигиены труда, проведение мероприятий по снижению влияния вредных факторов и

организм работников в процессе труда. Основным методом охраны труда является использование техники безопасности. При этом решаются две основные задачи: создание машин и инструментов, при работе с которыми исключена опасность для человека, и разработка специальных средств защиты, обеспечивающих безопасность человека в процессе труда, а также проводится обучение работающих безопасным приёмам труда и использования средств защиты, создаются условия для безопасной работы.

Основная цель улучшения условий труда - достижение социального эффекта, т.е. обеспечение безопасности труда, сохранения жизни и здоровья работающих, сокращение количества несчастных случаев и заболеваний на производстве.

Улучшение условий труда дает и экономические результаты: рост прибыли (в связи с повышением производительности труда); сокращение затрат, связанных с компенсациями за работу с вредными и тяжелыми условиями труда; уменьшение потерь, связанных с травматизмом, профессиональной заболеваемостью; уменьшением текучести кадров и т.д. Основным документом в нормативно-технической документации является нормативный акт «Система стандартов безопасности труда».

Стандарты ССБТ устанавливают общие требования и нормы по видам опасных и вредных производственных факторов, общие требования безопасности к производственному оборудованию, производственным процессам, средствам защиты работающих и методы оценки безопасности труда.

Межотраслевые правила и нормы являются обязательными для всех предприятий и организаций независимо от их ведомственного подчинения.

Отраслевые правила и нормы распространяются только на отдельные отрасли. На основании законодательства о труде, стандартов, правил, норм, технологической документации и др. разрабатываются инструкции по охране труда: общие, для отдельных профессий, на отдельные виды работ

5.4 Заключение

Таким образом, мною были выявлены факторы опасности, которые могут быть проявлены в моей работе «Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом (г. Томск)». Проанализированы области: производственная безопасность при работе с персональным компьютером, экологическая безопасность - утилизация комплектующих ПК, люминесцентных ламп и макулатуры, а также анализ воздействия процесса строительства на окружающую среду, безопасность в чрезвычайных ситуациях - в том числе при пожаре. Также были рассмотрены правовые и организационные вопросы обеспечения безопасности. Установлено, что рабочее место соответствует всем необходимым требованиям.

Заключение

Увеличение количества сформированных земельных участков позволит увеличить количество предоставляемых земельных участков, что в свою очередь обеспечит пополнение доходной части бюджета в части налоговых и неналоговых поступлений. Кроме того, будут сформированы территории под общественные пространства, являющиеся необходимым элементом современной урбанизированной среды.

При выполнении выпускной квалификационной работы был изучен процесс формирования земельного участка при объединении 5 смежных земельных участков и подготовлен межевой план.

Список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. / Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) // Собрание законодательства РФ, - 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, часть первая (ред. от 05.05.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации, - 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 1 от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. 04.06.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации, - 06.08.1998, N 31, ст. 3824.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 189-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, - 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 14.
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности»
8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
9. Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"
10. Федеральный закон от 19 июня 1997 г. N 109-ФЗ "О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами".

11. Федерального закона от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"
12. Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. От 27.05.2014) «О приватизации государственного и муниципального имущества»
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»
14. Правила землепользования и застройки в городе Томске // Решение Думы города Томска от 27 ноября 2007 г. N 687 "О корректировке Генерального плана и об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Томск"
15. Решение Думы города Томска «О взимании земельного налога на территории муниципального образования "Город Томск" от 21 сентября 2010 года № 1596 (с изменениями на 5 ноября 2013 года)
16. Постановление Администрации Томской области от 24.12.2008 № 262а (с изм. от 20.12.2010) "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Томской области"
17. . Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 "Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"
18. Боголюбов, С. А. Комментарий к Закону о разграничении государственной собственности на землю (постатейный) / Под ред. С. А. Боголюбова. М., 2002. С. 41.
19. Сергеев, А. П. Гражданское право: Учебник для вузов.: В 3 т. Т. 1. – 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С. 254 – 255.

20. Залесский, В. В. Земельный участок: собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах. – М., 2005. С. 74.
21. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Автореф. дис. ... д.ю.н. – Томск, 2004. С. 12 – 13.
22. Сакович В. Земля: целевое назначение и разрешенное использование // Хозяйство и право, 2006, №11. С. 77.
23. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ // Государство и право, 1996, №1. С. 95 – 104.
24. Крассов О.И. Земельное прав: Учебник. – М., 2000г. С. 133 – 139.
25. Сыродоев Н.А. Земля как объект гражданского оборота // Государство и право, 2003, №8. С.29.
26. Крусс В.И. Право собственности в контексте российской приватизации: теория и практика // Государство и право, 2003, №9. С. 27 – 35.
27. Юрьев Р. Обзор изменений, внесенных в Земельный кодекс РФ в 2005 году //Хозяйство и право, 2006, №3. С. 33.
28. Хисматуллин О.Ю. Право собственности граждан на жилое помещение. Автореф. дис к.ю.н. СПб, 2004. С. 11.
29. Генцлер, И.В. О некоторых вопросах управления многоквартирными домами. Международный опыт / И. В. Генцлер, Т. Б. Лыкова // Законы России. Опыт, анализ, практика – 2008
30. Генцлер И.В., Лыкова Т.Б.. Профессиональное управление многоквартирными домами: Информационно-методическое пособие. - Тверь: Научная книга,2009. - 114 с.
31. Макаров Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах // Хозяйство и право. — № 6. — 2001.
32. Базавлук В.А. Руководство по дипломному проектированию при выполнении выпускной квалификационной работы студентами очной и заочной форм обучения по специальности 120303 «Городской кадастр»:

учебное пособие / В.А. Базавлук. – Томск: Изд-во Том. гос архит.-строит. ун-та, 2008. –76 с.

33. Электронный ресурс: <http://www.consultant.ru/> Официальный сайт компании Консультант Плюс.

34. Электронный ресурс: <http://www.to70.rosreestr.ru/> Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области.

35. Электронный ресурс: <http://tomsk.gov.ru/> Официальный сайт Администрации г. Томск.

36. Электронный ресурс: <http://www.frskuban.ru> Официальный сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

37. Электронный ресурс: <https://ru.wikipedia.org> Свободная энциклопедия Википедия.

38. Электронный ресурс: <http://www.nalog.ru/rn70/> Официальный сайт Федеральной Налоговой службы

39. Электронный ресурс: <http://docs.cntd.ru/> Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации

40. Электронный ресурс: www.admin.tomsk.ru Официальный портал муниципального образования г. Томск.

41. Электронный ресурс: <http://www.garant.ru> Информационно-правовой портал

Приложение А

Приложение Б

Приложение В